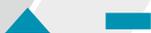
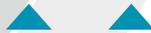


J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

**441.600 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz (kum.)



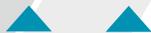
**6,7 %**  
Leerstandsquote



**669.400 m<sup>2</sup>**  
Flächen im Bau



**52,00 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

**94,0**  
ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Sept. 2024)



**463.500**  
Bürobeschäftigte Stadt München  
(Sept. 2024)



**3,4 %**  
Arbeitslosenquote Stadt München  
(Sep. 2024)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics,  
Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Wirtschaft im Großraum München bleibt laut jüngster Umfrage der IHK München und Oberbayern zur konjunkturellen Lage angeschlagen. Der Index liegt weiter unter dem langjährigen Mittelwert. Die leichte Erholung seit Jahresbeginn kann nicht über die aktuellen Risiken wie der geringen Inlandsnachfrage, den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sowie dem Arbeitskräftemangel hinwegtäuschen. Ende September liegt die Arbeitslosenquote Münchens bei 3,4 % (Anstieg im Jahresverlauf um 0,6 %-Punkte).

## FLÄCHENUMSATZ

Der in den ersten drei Quartalen 2024 verzeichnete Flächenumsatz von 441.600 m<sup>2</sup> liegt mehr als ein Drittel über dem Vorjahreswert (326.000 m<sup>2</sup>), bleibt aber unter dem langfristigen Durchschnitt. Der Flächenumsatz des dritten Quartals allein ist mit 153.000 m<sup>2</sup> der höchste seit Ende 2022. Auch bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse gibt es ein deutliches Wachstum von 14 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr 2024 wird ein Flächenumsatz von etwa 580.000 m<sup>2</sup> erwartet – das läge 24 % über dem Wert des Jahres 2023.

Die Umsatzstärkste Branche des bisherigen Jahres ist „Industrie, Transport, Verkehr“, auf die mehr als ein Viertel des Flächenumsatzes entfällt. Der größte Abschluss des dritten Quartals ist die Anmietung für den Bayerischen Landtag im Teilmarkt Innenstadt Ost. Unter den größten zehn Abschlüssen seit Anfang 2023 befinden sich drei aus dem 3. Quartal 2024. Der größte Abschluss des Jahres bleibt der Baubeginn des Eigennutzerprojektes „Tridea“ von der Bayerischen Versorgungskammer.

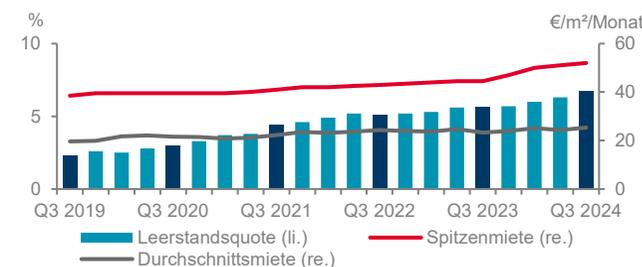
## LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in München notiert zum Ende des 3. Quartals bei etwas mehr als 1,46 Mio. m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Leerstandsquote von 6,7 % und liegt 1,1 Prozentpunkte über dem Wert des Vorjahresquartals. Insgesamt rund 137.000 m<sup>2</sup> der im 3. Quartal 2024 leerstehenden Flächen sind Untermietflächen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten sechs Monaten 2024 wurden 185.300 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt (Neubau oder Totalsanierung). 46 % davon waren zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung bereits vermietet oder durch Eigennutzer belegt. Bis Jahresende werden noch Fertigstellungen in Höhe von rund 160.000 m<sup>2</sup> erwartet, von denen nur noch 19 % verfügbar sind. Insgesamt befinden sich aktuell rund 670.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, von denen bereits 40 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt sind.

## MIETEN

Im Berichtsquartal ist die Spitzenmiete in München um einen Euro auf monatlich 52,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen und hat abermalig einen neuen Rekord erreicht. Gegenüber dem 3. Quartal 2023 entspricht der Wert einem Plus von 7,50 €/m<sup>2</sup> (+17 %). Die flächengewichtete Durchschnittsmiete über die Neuanmietungen der vergangenen zwölf Monate hinweg lag bei monatlich 25,35 €/m<sup>2</sup>, und damit um 2,00 €/m<sup>2</sup> über dem Vorjahresquartal.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

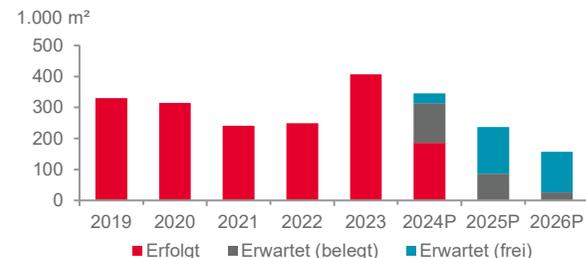
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Der Bogen	Innenstadt Ost	Fertiggestellt	2024	64.300	Giesecke & Devrient
Weisses Quartier (Haus 3+4)	Innenstadt Süd	Fertiggestellt	2024	27.500	Allg. Südboden Grundbesitz
Postpalast	Innenstadt West	Im Bau	2025	33.500	Google
Hybrid One	Umland Nord	Neubau	2025	26.000	Rock Capital

## MARKTSTATISTIK

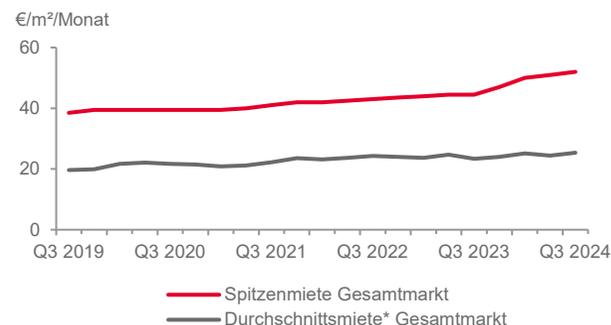
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Berichtsquartal (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Altstadt	15.400	30.800	7.000	52,00	45,30
Innenstadt Ost	50.900	70.700	185.100	41,50	33,65
Stadtgebiet Süd – Süd-West	33.600	21.000	43.300	27,00	21,55
Umland Nord	31.100	8.500	75.300	22,00	14,30
<b>Gesamtmarkt München</b>	<b>441.600</b>	<b>185.300</b>	<b>669.400</b>	<b>52,00</b>	<b>25,35</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

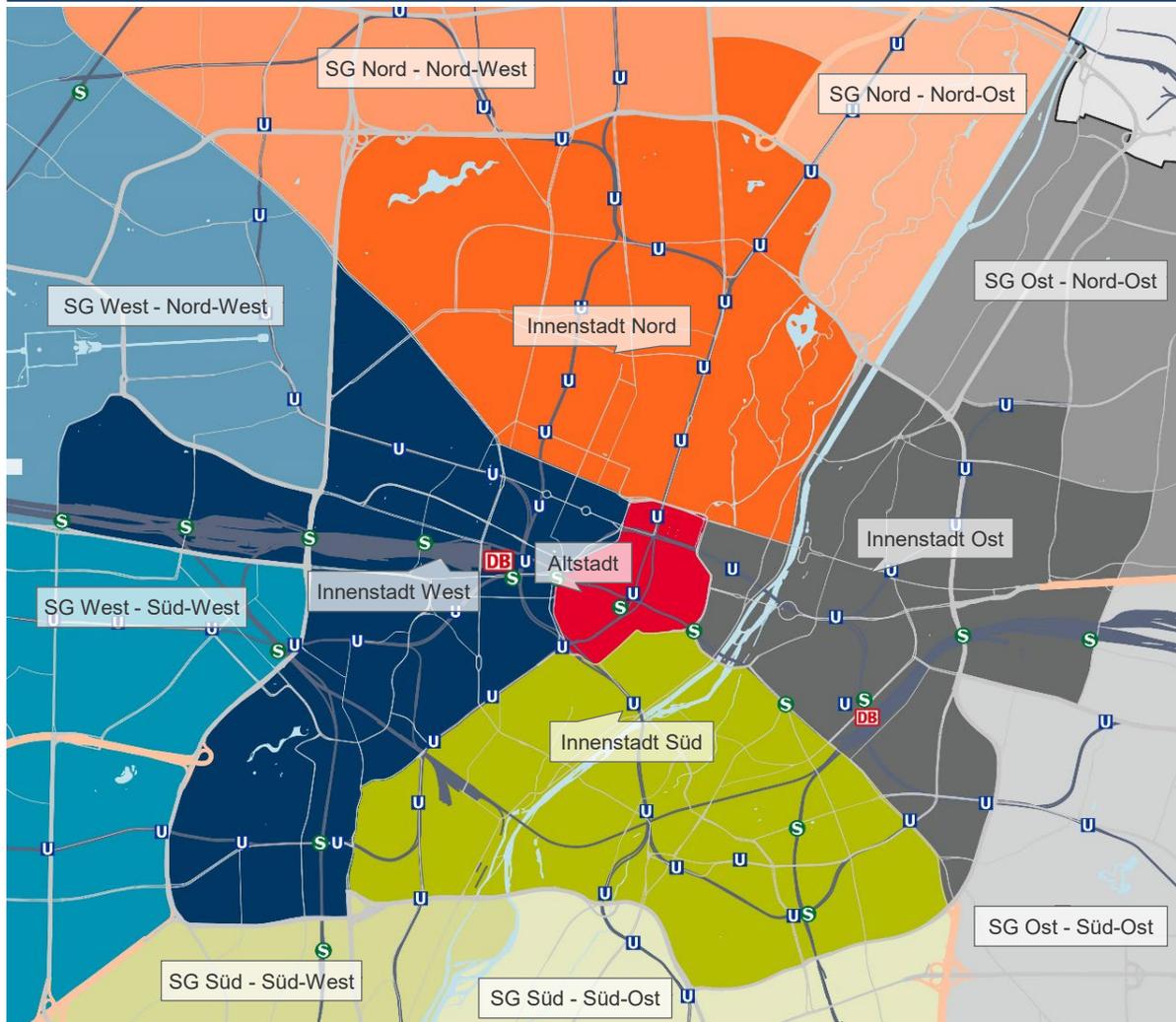
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN

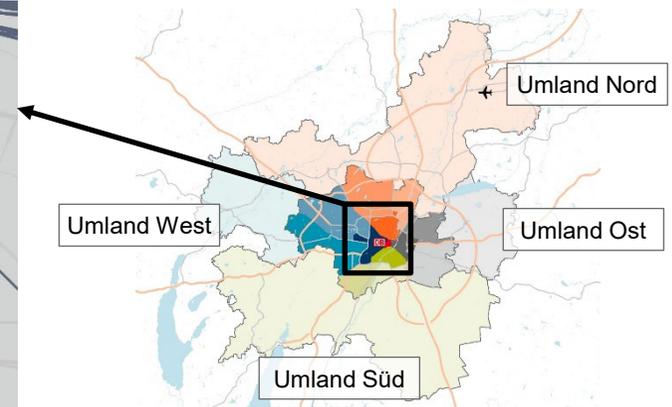


## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q3 2024

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Altstadt	30,00 - 52,00
Innenstadt Nord	15,00 - 41,00
Innenstadt Ost	14,00 - 41,50
Innenstadt Süd	15,00 - 33,00
Innenstadt West	17,00 - 48,00
Stadtgebiet Nord – Nord-Ost	15,00 - 29,00
Stadtgebiet Nord – Nord-West	13,00 - 26,00
Stadtgebiet Ost – Nord-Ost	10,00 - 16,00
Stadtgebiet Ost – Süd-Ost	14,00 - 25,00
Stadtgebiet Süd – Süd-Ost	14,00 - 16,00
Stadtgebiet Süd – Süd-West	15,00 - 27,00
Stadtgebiet West – Nord-West	15,00 - 25,00
Stadtgebiet West – Süd-West	15,00 - 26,50
Umland Nord	8,50 - 22,00
Umland Ost	11,00 - 19,00
Umland Süd	10,00 - 20,00
Umland West	10,00 - 13,00



MARKETBEAT

# MÜNCHEN

Büromarkt Q3 2024



**Matthias Hofmann**

*Acting Head of Office Agency Munich*

Tel: +49 89 242 14 33 38

[matthias.hofmann@cushwake.com](mailto:matthias.hofmann@cushwake.com)

**Helge Zahrnt MRICS**

*Head of Research & Insight Germany*

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)